

Gemeente Borger-Odoorn



Registratie nr: 12.09341

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED BORGER, LOCATIE OPENLUCHTTHEATER



1. Algemeen

De Stichting "Groene Ruimte" heeft het verzoek ingediend om bij het Openluchttheater te Borger een permanente opslagvoorziening te mogen realiseren. De reden voor dit verzoek komt voort uit het feit dat er in de zomermaanden diverse voorstellingen worden gegeven op het terrein. Ten behoeve van deze voorstellingen wordt het terrein jaarlijks weer afgebroken en opgebouwd. De opslag van materialen vindt dan altijd plaats in een zeecontainer. Deze opslagcontainer wordt ieder jaar gehaald en gebracht en gedurende een aantal maanden aan de Hunebedstraat geplaatst. Na afloop van het zomerseizoen wordt de opslagcontainer in de winteropslag geplaatst. Door omstandigheden eindigt deze manier van opslag en heeft de Stichting "Groene Ruimte" het gemeentebestuur gevraagd om de opslagvoorziening in de vorm van de container een permanent karakter te mogen geven op het terrein.

Doordat dit niet in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Borger" past, is zorgvuldig bekeken of de gemeente medewerking wil verlenen aan wijziging van de bestemming. Een belangrijke voorwaarde van de gemeente had betrekking op de ruimtelijke inpassing van de container. De 'oude' locatie aan de Hunebedstraat is in dit verband absoluut onwenselijk. Door de opslagcontainer uit het zicht te plaatsen en in te kapselen in het groen, wordt deze zoveel mogelijk ruimtelijk ingepast. Ook is gekeken of er met de kleurstelling of eventuele bekleding nog wat gedaan kan worden.

In het bestemmingsplan "Buitengebied Borger, locatie Openluchttheater" wordt de gewenste planvorming mogelijk gemaakt.

Op 6 december 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om de benodigde bestemmingsplanprocedure op te starten.

Procedureverloop

Als uitvloeisel van het betreffende collegebesluit heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van donderdag 15 december 2011 gedurende 6 werkweken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.

De kennisgeving is op 13 december 2011 in het huis-aan-huisblad Week-in Week-uit en de Staatscourant gepubliceerd.

In totaal is er 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijze wordt in de voorliggende Reactienota Zienswijzen behandeld.



2. Ingediende zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend door de volgende personen:

-

Ontvankelijkheid

De zienswijze is ingekomen binnen de daarvoor gestelde termijn (15 december 2011 t/m 26 januari 2012) en kan op basis hiervan als tijdig ingediend en ontvankelijk worden beschouwd.

De volledige zienswijze is als bijlage bij deze reactienota opgenomen.



3. Commentaar op de zienswijze

Voor de leesbaarheid van deze reactienota is de zienswijze inhoudelijk samengevat.

Inhoud zienswijze:

1. Reclamant geeft aan dat de Stichting "Leefbaar Noord-Oost Borger" momenteel in gesprek is met de gemeente over de verkeersafwikkeling van het Hunebedinformatiecentrum en dat hiervoor wellicht op korte termijn een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is. In dit verband bevreemdt het reclamant dat er op voorhand nu klein gebied wordt uitgelicht.

Ad.1 De reactie van reclamant over de verkeersafwikkeling rond het hunebedinformatiecentrum is begrijpelijk en verklaarbaar, maar ongegrond. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt namelijk uitsluitend de planologische mogelijkheid gecreëerd om een permanente opslagvoorziening voor materialen te realiseren, in de vorm van een bestaande opslagcontainer. Hiernaast wordt het juridische kader voor het plangebied geactualiseerd en aangepast aan het gemeentelijke handboek. Van eventuele extra verkeersaantrekkende werking is geen sprake. Het aantal verkeersbewegingen zal zelfs verminderen, doordat de opslagcontainer niet langer gehaald en gebracht zal worden. In het kader van de verkeersveiligheid is dit een positieve ontwikkeling.

De verkeersafwikkeling rond het Hunebedinformatiecentrum is een apart traject waar de gemeente al geruime tijd intensief mee bezig is. Dit traject is echter specifiek gekoppeld aan de bezoekers van het Hunebedinformatiecentrum. Het Openluchttheater speelt hier geen rol in.

De gesprekken rond de verkeersafwikkeling van het Hunebedinformatiecentrum betekenen echter niet dat andere planologische initiatieven in de tussenliggende periode in de wacht gezet worden. Zeker gelet op het feit dat de functie van het plangebied in planologisch oogpunt niet wordt veranderd. Er wordt ten opzichte van de huidige situatie alleen een permanente oplossing gerealiseerd voor een opslagvoorziening.

2. Reclamant is van mening dat het theater door verschillende verenigingen of groepen gebruikt moet kunnen worden. In dit verband denkt reclamant aan de boerenbruiloft of openluchtkerkdiensten. Reclamant vreest dat door de wijze waarop de "Groene Ruimte" beslag legt op het theater andere groepen en belanghebbenden vrijwel uitgesloten worden.

Ad.2 De mening van reclamant dat andere groepen ook gebruik moeten kunnen maken van het theater wordt volledig onderschreven. Het bestemmingsplan verzet zich op basis van de toegekende bestemming "Cultuur en ontspanning - openluchttheater" absoluut niet tegen het houden van andere voorstellingen en dit is ook nooit de insteek geweest van het opstellen van het bestemmingsplan. Op basis van de bestemming "Cultuur en ontspanning - openluchttheater" kunnen muziek- en theatervoorstellingen in brede zin worden gehouden. Een boerenbruiloft en een



openluchtkerkdienst vallen ook onder deze noemer. De directe aanleiding voor het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is enkel gelegen in het feit dat de 'Groene Ruimte' de gemeente heeft gevraagd om een permanente opslagvoorziening te mogen realiseren binnen het plangebied. Deze opslagvoorziening kon uitsluitend gerealiseerd worden middels een herziening van het bestemmingsplan. Omdat het plangebied van het openluchttheater momenteel nog binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Borger" valt en hierdoor niet voldoet aan de bepalingen van het handboek 'Standaard digitale bestemmingsplannen', is ervoor gekozen om het gehele plangebied te actualiseren en toekomstbestendig te maken. De feitelijke functie van het perceel is hierdoor niet gewijzigd en het terrein van het openluchttheater kan en mag gebruikt worden door verschillende groepen en verenigingen.

3. Reclamant heeft vragen over de eigendomssituatie van het bouwwerk. Tevens vraagt reclamant zich af op welke wijze wordt omgegaan met eventuele nieuwkomers die opslagruimte nodig hebben.

Ad.3 De opslagcontainer is geheel in eigendom van de 'Groene Ruimte' en de ondergrond is van de gemeente Borger-Odoorn. De gemeente geeft in dit verband de grond in bruikleen. Het bestemmingsplan voorziet niet in verdere bouw mogelijkheden. Op basis van de bouwregels behorende bij de bestemming "Cultuur en ontspanning - openluchttheater" mogen uitsluitend gebouwen gerealiseerd worden binnen het aangegeven bouwvlak met een maximaal oppervlak van 24m². Het oppervlak en de toegestane m² zijn afgestemd op de bestaande opslagcontainer. Mochten eventuele nieuwkomers een structureel karakter gaan krijgen en behoefte hebben aan een opslagmogelijkheid, dan zal dit opnieuw bekeken worden. De 'Groene Ruimte' heeft in dit verband op voorhand al aangegeven dat andere groepen en verenigingen tevens gebruik mogen maken van de opslagmogelijkheid. Dit gebeurde in het verleden ook al.

4. Reclamant vraagt zich af wat er met het gebouw gebeurt als de "Groene Ruimte" ophoudt te bestaan en of er in dit verband iets geregeld is. Reclamant ziet meer voordelen in een tijdelijke oplossing middels een oude artikel 17 WRO procedure, temeer omdat reclamant vernomen heeft dat de opslagcontainer als gebouw geplaatst wordt en mogelijk bekleed of geleverd wordt.

Ad.4 Zoals reeds onder de gemeentelijke reactie onder Ad.3 is aangegeven, is de ondergrond in eigendom van de gemeente Borger-Odoorn. De grond waarop de opslagcontainer staat wordt slechts in bruikleen gegeven. Zodra de "Groene Ruimte" zou ophouden te bestaan, heeft de gemeente hierdoor alle middelen in handen om de opslagcontainer te verwijderen en te voorkomen dat een eventuele hangplek of kraakpand ontstaat.

Ten aanzien van de suggestie van reclamant over een tijdelijke oplossing middels een oude artikel 17 WRO procedure wordt het volgende opgemerkt. In juridisch oogpunt is het niet correct en zuiver om gebruik te maken van deze mogelijkheid. Een oude artikel 17 WRO procedure is eigenlijk uitsluitend bedoeld om tijdelijk vrijstelling / ontheffing te verlenen van de bepalingen in het bestemmingsplan voor een periode van maximaal 5 jaar. De 'strijdige' situatie dient na afloop van deze periode weer te



worden beëindigd. Indien op voorhand bekend is dat niet kan worden aangetoond dat de situatie een tijdelijk karakter heeft en na afloop van de maximale termijn van 5 jaar weer wordt verwijderd, kan op basis van jurisprudentie geen gebruik gemaakt worden van deze mogelijkheid.

Het meest voorkomende voorbeeld van een dergelijke procedure is het plaatsen van een stacaravan / woonunit bij een burgerwoning die gebouwd of verbouwd wordt. In een dergelijke situatie wordt vrijstelling / ontheffing verleend van de bepalingen in het bestemmingsplan gedurende de periode die gemocid is met de (ver)bouw. In voorkomende gevallen vaak 1 a 2 jaar. Na afloop van de (ver)bouw dient de stacaravan / woonunit weer te worden verwijderd.

In het voorliggende geval is op voorhand niet aantoonbaar dat de opslagcontainer een tijdelijk karakter heeft. Vanuit juridisch oogpunt rest dan enkel de mogelijkheid om het bestemmingsplan te herzien.

De opmerkingen van reclamant ten aanzien van het bekleden of verven van de opslagcontainer worden herkend. De gemeente deelt namelijk de mening van reclamant dat de opslagcontainer geen fraai ruimtelijk element is. Met plaatsen van de opslagcontainer tegen en in de 'bosrand' en het eventueel bekleden of verven (groen) wordt geprobeerd om de opslagcontainer zoveel mogelijk ruimtelijk in te passen.

5. Reclamant merkt op dat er nogal wat van het bosje clandestien verdwenen is en dat bouwplek voor het bouwwerk reeds is geruimd. Hiernaast is reclamant van mening dat de situering van die plek niet klopt met de tekening.

Ad.5 Het beeld van het clandestien verdwijnen van bos wordt door de gemeente niet herkend. Hiernaast is deze opmerking in het kader van het voorliggende bestemmingsplan in planologisch oogpunt niet relevant. Hier wordt dan ook niet verder op ingegaan.

Ten aanzien van de opmerking van reclamant over de situering van de opslagcontainer in relatie tot het bouwblok op de verbeelding is nader onderzoek verricht. Na inmeting is gebleken dat de situering op de verbeelding niet geheel overeenkomt met de feitelijke situatie. De verbeelding zal op dit punt dan ook worden aangepast en gewijzigd. Dit punt is dan ook gegrond.

6. Reclamant merkt op dat het plangebied gebruikt wordt als hangplek. De plaatsing van de opslagcontainer zou de ontwikkeling van de hangplek kunnen bevorderen.

Ad.6 Hoewel de zorgen van reclamant legitiem zijn, missen ze planologische relevantie in het kader van de voorliggende bestemmingsplanprocedure. Eventuele overlast die wordt veroorzaakt door een mogelijke hangplek is een zaak van de openbare orde en veiligheid. In dit verband dient hier uiteraard aandacht voor te zijn.

7. Reclamant is van mening dat er geen sprake mag zijn van ondergeschikte horeca / detailhandel voor het gebouw / de opslagcontainer. Reclamant zou dit graag gewijzigd willen zien in alleen opslag van materialen.

Gemeente Borger-Odoorn



Ad.7 In algemene zin wordt hierover het volgende opgemerkt. De insteek / de bedoeling van de ondergeschikte horeca / detailhandel is enkel gericht op het feit dat er uitsluitend tijdens de voorstellingen een drankje genuttigd mag worden en ondergeschikte detailhandel mag plaatsvinden. Hierbij kan worden gedacht aan de verkoop van eventuele cd's, dvd's en boekwerkjes die in relatie staan tot de voorstellingen. In artikel 3.4 'specifieke gebruiksregels' op pagina 6 van de planregels was / is dit reeds geregeld.

Om eventuele onduidelijkheid te voorkomen is echter besloten om de planregels op dit punt te wijzigen en aan te scherpen.

De nieuwe bestemmingsomschrijving van artikel 3 "Cultuur en ontspanning – openluchttheater" onder punt 3.1 zal er als volgt komen uit te zien:

De voor "Cultuur en ontspanning –openluchttheater aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Het uitvoeren van muziek en theatervoorstellingen;
- b. Een openluchttheater;
- c. Een opslagvoorziening binnen het aangegeven bouwvlak:
Met daaraan ondergeschikt;
- d. ondergeschikte horeca, categorie II, met uitzondering van de opslagvoorziening;
- e. ondergeschikte detailhandel, met uitzondering van de opslagvoorziening;
Met de daarbij behorende;
- f. terreinen;
- g. wegen en paden, voorzover bestaand;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

Met het wijzigen van de bestemmingsomschrijving wordt geheel tegemoet gekomen aan de wensen van reclamant.

8. Reclamant vindt het onaanvaardbaar dat er de mogelijkheid geboden wordt om gebouwen te realiseren ten behoeve van het openluchttheater.

Ad.8 Met het wijzigen / aanscherpen van de bestemmingsomschrijving zoals verwoord onder Ad.7 wordt dit punt ondervangen. Voor wat betreft de inhoudelijke reactie van de gemeente wordt dan ook verwezen naar de reactie onder Ad.7.

9. Reclamant constateert dat er op basis van de bestemmingsomschrijving wegen, paden en parkeermogelijkheden gerealiseerd kunnen worden. Reclamant vraagt zich in dit verband af wat hier de bedoeling van is gelet op de parkeerproblematiek in relatie tot het Hunebedinformatiecentrum. Op dit moment maakt de "Groene ruimte" namelijk al gebruik van de parkeervoorziening van het hunebedinformatiecentrum. Ligt hier een overeenkomst aan ten grondslag?

Gemeente Borger-Odoorn



- Ad.9 Om onduidelijkheid ten aanzien van parkeervoorzieningen te voorkomen is ervoor gekozen om de bestemmingsomschrijving te wijzigen. In de gemeentelijke reactie onder Ad.7 is de nieuwe bestemmingsomschrijving weergegeven. De mogelijkheid tot het aanleggen van parkeervoorzieningen is geschrapt en wegen en paden zijn slechts toegestaan conform de bestaande situatie. De "Groene Ruimte" maakt inderdaad gebruik van de parkeerplaats van het hunebedinformatiecentrum. Navraag bij de "Groene Ruimte" heeft geleerd dat hier geen formele overeenkomst aan ten grondslag ligt. Dit wordt al ettelijke jaren in goed overleg geregeld. Mocht deze parkeerplaats niet toereikend of beschikbaar zijn, dan wordt uitgeweken naar de Marslandenweg.
10. Reclamant is, ondanks veel waardering voor de "Groene Ruimte", van mening dat de opslagvoorziening er niet dient te komen. In dit verband merkt reclamant verder op dat het bosje bij de scouting een geschiktere locatie zou zijn.
- Ad.10 De gemeente Borger-Odoorn heeft het verzoek van de Stichting "Groene Ruimte" positief beoordeeld en besloten het bestemmingsplan te wijzigen. Een andere locatie, zoals de gesuggereerde locatie bij scouting, is niet in beeld geweest en is om verschillende praktische redenen ook niet aan de orde. In goed overleg met de Stichting "Groene Ruimte" is gekomen tot de voorliggende locatie. Deze is vanuit ruimtelijke en planologisch oogpunt acceptabel.



4. Conclusie en besluit

Op basis van het bovenstaande moet worden om besloten:

1. De ingediende zienswijze ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond te verklaren voor wat betreft een aanpassing van de verbeelding en de planregels. E.e.a op basis van het gestelde onder ad 5 en ad 7.
2. De overige gronden ongegrond te verklaren;
3. Het bestemmingsplan "Buitengebied Borger, locatie Openluchttheater" voor wat betreft de bovengenoemde punten gewijzigd vast te stellen;

Namens de raad van de gemeente Borger-Odoorn,
de griffier, de voorzitter,

H.J. van Olst

R. Heeringa